

Recht & Steuern

Hohe Bäume sind zumutbar

Hauseigentümer müssen sich mit hochgewachsenen Bäumen auf dem benachbarten Grundstück abfinden, wenn die erlaubten Grenzabstände eingehalten sind. Dies gilt in der Regel auch dann, wenn ihr Grundstück aufgrund der Bäume einen großen Teil des Jahres im Schatten liegt. Das ergibt sich aus einem Urteil des Bundesgerichtshofes (Aktenzeichen V ZR 229/14). Geklagt hatte der Eigentümer eines Reihenhauses in Nordrhein-Westfalen, dessen Grundstück an eine öffentliche Grünanlage angrenzte.

Dort standen in einem Grenzabstand von neun beziehungsweise zehn Metern zwei 25 Meter hohe Eschen, die den Garten des Reihenhausesgrundstücks über neun Monate im Jahr vollständig und ansonsten teilweise beschatteten. Deshalb verlangte der Eigentümer von der Stadt, dass sie die beiden Bäume beseitige. Damit kam er jedoch vor Gericht nicht durch.

Laut dem Urteil kommt es entscheidend darauf an, ob der im jeweiligen Landesgesetz geregelte Grenzabstand eingehalten ist. Da nach dem Nachbarrechtsgesetz für Nordrhein-Westfalen ein Abstand von vier Metern ausreichend ist, war dies im entschiedenen Fall gegeben. Der Eigentümer könne dann ein Fällen der Bäume nur ganz ausnahmsweise verlangen, wenn er „ungewöhnlich schweren und nicht mehr hinzunehmenden Beeinträchtigungen“ ausgesetzt ist, so der Bundesgerichtshof. Dazu müsste aber sein Grundstück das ganze Jahr über im Schatten liegen. Außerdem sei im entschiedenen Streitfall zu berücksichtigen, dass öffentliche Grünanlagen als Naherholungsräume dienen, die eine bessere Luft schaffen und Tieren in hohen Bäumen einen Rückzugsort bieten.

(Wüstenrot Bausparkasse)

Getrübter Panoramablick

Grundsätzlich kann der Käufer eines Hauses oder einer Wohnung nicht erwarten, dass ihm dauerhaft ein bestimmtes Panorama zur Verfügung steht. Denn oft hat es der Verkäufer gar nicht in der Hand, ob später auf anderen Grundstü-

cken gebaut und damit die Aussicht versperrt wird. Handelt es sich beim Verursacher der Sichtbehinderung dagegen um den betroffenen Bauträger selbst, so müssen sich Käufer laut einem Urteil des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main (Aktenzeichen 3 U 4/14) nicht damit abfinden.

Ein Käufer erwarb für rund 330 000 Euro eine Eigentumswohnung mit Blick auf die imposante Skyline von Frankfurt. Damit hatte der Bauträger eigens erworben. Im Anschluss an den Einzug errichtete aber dieselbe Firma ein weiteres, dreigeschossiges Gebäude – und es war weitgehend vorbei mit dem Ausblick. Deswegen müsse der Vertrag rückabgewickelt werden, argumentierten mehrere Käufer, die sich hintergangen fühlten.

Die zuständigen Zivilrichter vertieften sich in der Beweisaufnahme genau in die Frage, was die Kläger denn vorher und was sie nachher gesehen hätten. Sie stellten fest, dass von der Skyline nur noch Messeturm und Europäische Zentralbank übrig geblieben seien. Zu wenig, wie sie befanden. Der Panoramablick sei auf empfindliche Weise eingeschränkt, der Kauf konnte tatsächlich rückgängig gemacht werden.

(LBS Infodienst)

Nur Entfernungspauschale bei häufigen Fahrten

Hat ein Steuerzahler mehrere Vermietungsobjekte an ein und demselben Ort, die er selbst wie ein Hausmeister betreibt und daher sehr oft aufsucht, kann er die entstehenden Fahrtkosten nicht als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung berücksichtigen lassen. So hat der Bundesfinanzhof entschieden (Aktenzeichen IX R 18/15).

In dem betreffenden Fall hatte der Kläger zwei Vermietungsobjekte am selben Ort. An mehr als 300 Tagen im Jahr suchte er sie auf, um Pflegearbeiten wie Streuen, Fegen, Gießen und Pflanzen zu erledigen. Für die Anfahrten von seinem Wohnort aus entstanden ihm dabei beträchtliche Fahrtkosten, die er auch durch ein Fahrtenbuch nachweisen konnte. Dennoch entschied der Bundesfinanzhof, dass dafür lediglich die Ent-

fernungspauschale des Einkommensteuergesetzes von 0,30 Euro je Kilometer anzusetzen sei. Das Gericht begründete seine Entscheidung im Wesentlichen damit, dass der Kläger am Ort der beiden Objekte angesichts einer derart großen Zahl an Fahrten eine regelmäßige Tätigkeit ausübe, um Einkünfte zu erzielen, die nicht einfach aus der Verwaltung eines Grundbesitzes bestehe.

(Wüstenrot Bausparkasse)

Privatsphäre geht vor Drohnen-Hobby

Für wenig Geld kann sich inzwischen jedermann eine mit Kamera ausgestattete Drohne kaufen – und sie im eigenen Garten starten lassen. Es war deswegen nur eine Frage der Zeit, bis Grundstücksnachbarn wegen Belästigung und Verletzung der Persönlichkeitsrechte vor Gericht ziehen würden. In einem vor dem Amtsgericht Potsdam verhandelten Fall (Aktenzeichen 37 C 454/13) setzte sich der „Überwachte“ durch.

Die Lebensgefährtin eines Grundstückseigentümers lag an einem Sommervormittag auf einer Liege im Garten und las in ihrem Buch. Nach eigener Aussage wurde sie durch ein Motorengeräusch aufgeschreckt, das von oben kam. Es handelte sich um eine Flugdrohne, die nur wenige Meter über ihrem Kopf schwebte. Sie war vom Nachbaranwesen aus gestartet worden. Das wollten sich die Betroffenen nicht gefallen lassen. Sie forderten, dass es der Drohnenbesitzer in Zukunft unterlasse, Aufnahmen vom Grundstück und den darauf befindlichen Personen anzufertigen.

Das Amtsgericht Potsdam entsprach diesem Ansinnen, stimmte der Unterlassungsklage zu und drohte für den Fall der Zuwiderhandlung mit einem Ordnungsgeld von (theoretisch) bis zu 250 000 Euro. In der schriftlichen Urteilsbegründung hieß es: „Die Handlungsfreiheit des Beklagten, seine Drohne hobbymäßig herumfliegen zu lassen, hat hinter der geschützten Privatsphäre Dritter zurückzutreten, zumal es genug Flächen und Räume gibt, in denen der Beklagte seinem Hobby nachgehen kann, ohne Dritte zu stören.“

(LBS Infodienst)